

空き家対策における法制度上の課題

上智大学法科大学院 北村喜宣

1. 空家法の実施状況

[図表1] 空家法の施行状況

	市町村数	措置件数
法14条1項助言・指導	168	2,895
法14条2項勧告	25	57
法14条3項命令	3	4

[図表2] 行政代執行の状況

葛飾区 (44.3万人)	○	2016年3月	木造一戸建て住宅 (158万円)
品川区 (38.7万人)	○	2016年5月	木造一戸建て住宅 (220万円)
室蘭市 (8.9万人)		2016年8月	木造一戸建て住宅 (800万円)
妙高市 (3.3万人)		2016年8月	鉄筋コンクリート4階建て旅館 (3,900万円)

〔図表3〕 略式代執行の状況

新上五島町（2.0万人）		2015年7月	木造一戸建て住宅（100万円）
横須賀市（41.5万人）	○	2015年10月	木造一戸建て住宅（150万円）
上市町（2.3万人）		2015年11月	木造納屋（81万円）
		2016年8月	木造一戸建て住宅（162万円）
		2016年10月	木造一戸建て住宅（未確定）
別府市（12.2万人）	○	2016年2月	木造共同住宅（510万円）
五所川原市（5.6万人）		2016年2月	木造工場用建物（600万円）
明石市（29.1万人）	○	2016年3月	木造一戸建て住宅（100万円）
		2016年7月	木造一戸建て住宅（200万円）
高森町（1.3万人）		2016年3月	木造一戸建て住宅（30万円）
宇部市（16.9万人）		2016年6月	木造一戸建て住宅（265万円）
前橋市（33.9万人）	○	2016年7月	木造一戸建て住宅（90万円）
越前町（2.3万人）		2016年10月	木造一戸建て住宅（274万円）

2. 現場で認識されている法的課題

- ▶ 特定空家等の認定と撤回
 - 法14条1項指導により部分的に改善されて100点を下回った
 - 所有者等が居住を始めた
- ▶ 法14条2項勧告にあたっての行政手続
 - 住宅用地特例適用除外へのリンクの評価
 - 弁明内容の勧告への影響
- ▶ 法14条2項勧告をするタイミング
 - 対応の途中で1月1日を迎えさせることの合理性
 - 対応完了確認と撤回

- ▶ 相続人複数存在事案における措置内容
 - 相続人の中で対応方法に合意ができない場合
 - 共有者5名のうち、1名不明、2名除却反対、2名除却賛成の場合

- ▶ 民事法関係と空家法
 - 抵当権・賃借権が付されている特定空家等への対応

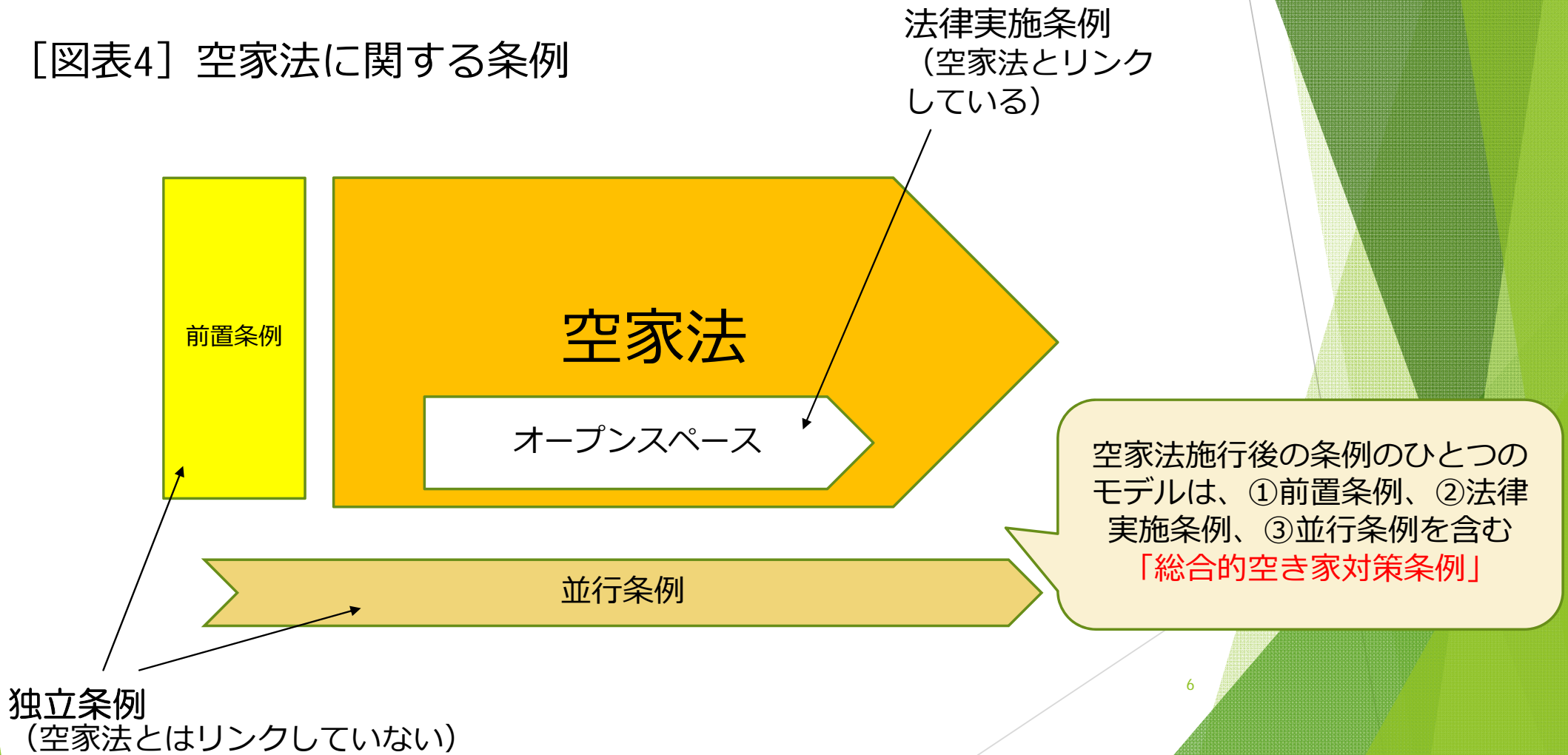
- ▶ 認知症が疑われる所有者等への対応
 - 成年後見制度につながらない場合

- ▶ 事務管理の可能性
 - 自分の敷地内に倒壊しそうな隣地空き家に対して自力救済的に部分除却はできるか？
 - 行政が事務管理により危険空き家への対応ができるか？

- ▶ 略式代執行の費用徴収
 - 民事訴訟説と強制徴収説

3. 条例による独自対応

[図表4] 空家法に関する条例



▶ 前置条例（独立条例）

- 空家等ではない「空き家」に対する行政指導

▶ 法律実施条例（リンク条例）

- 準特定空家等
- 法14条2項勧告不服従者の公表
- 即時執行
- 契約による除却

▶ 対象横出し条例（独立条例）

- 長屋および共同住宅の住戸部分

4. 自治体における今後の方向性

- ▶ 空家等対策計画を包含する地域住環境整備計画の発想
- ▶ 福祉部門との連携による空家等化の回避
- ▶ 地域コミュニティの資産としての空き家等の把握
- ▶ 住んでもらいたい人を探してくるNPOとの連携

5. 法制上検討が必要な措置

- ▶ 共有者多数事案における権利の整理
- ▶ 不要な土地の所有権放棄
- ▶ 空き地と集合住宅への対応